

LUONNOS /TuKuki 23.5.2018**KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevan alueen luovutuksen edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

MYYJÄ	Tuusulan kunta PL 60 04301 Tuusula	y 0131661-3
OSTAJA	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy PL 60 04301 Tuusula	y 0771183-3

ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHDE

Kiinteistö 858-11-2217-1 Tuusulan kunnassa Lahelanelto -nimisellä asemakaava-alueella, lukuunottamatta x.x.2018 ostajalle luovutettua määrääalaa. Kiinteistön jäljellä oleva pinta-ala on noin 2128 m² (638 k-m²). Pinta-ala tarkentuu lopullisessa kauppakirjassa. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön kaavamerkintä on YL-9.

ESISOPIMUKSEN KÄSIRAHA

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy maksaa 30 päivän kuluessa esisopimuksen allekirjoituksesta käsirahana 5 500 €Tuusulan kunnalle. Käsiraha on osa kohteen kauppahintaa, joka hyvitetään lopullisen kauppahinnan maksun yhteydessä.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on lopullisen kauppakirjan allekirjoittamishetkellä voimassa oleva ARA:n vahvistama pientalotontin enimmäistonttihinta.

1. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kunnan päätösvaltaisen viranomaisen myyntipäätös on saanut lainvoiman.

3. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

4. RASITTEET, MUUT KÄYTTÖOIKEUDET JA RASITUKSET

Kiinteistöön ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä muita rasitteita eikä käyttöoikeuksia.

5. VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta.

Ostajalta peritään kiinteistönmuodostuskulut lopullisen kaupan kaupantekohetkellä voimassa olevan kunnanvaltuuston hyväksymän hinnoittelun mukaan.

Ostajalta peritään vesihuoltolain (119/2001) mukaiset käyttö-, liittymis- ym. maksut kunnan hyväksymän taksan mukaisesti.

6. RAKENTAMISVELVOITE

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa lopullisen kaupan kaupantekohetkestä siihen valmiustasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa ostajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Myyjä voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

7. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Mikäli ostaja laiminlyö kohdassa 6 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön tämän kauppakirjan vastaisesti rakentamattomana edelleen, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 20 % kauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta. Sopimussakkoehdo sitoo ostajaa, vaikka tontti olisi vastoin tätä sopimusta luovutettu rakentamattomana eteenpäin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistö katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu kohdan 6 rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla.

Myyjä voi erityisen painavasta syystä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

8. YMPÄRISTÖSUOJELULAIN 139 §:n SELONTEKOVELVOLLISUUS

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue ei ole pilaantunut sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin ja että kaupan kohteena olevalla alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että ostettavan kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

9. MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kunnanvaltuuston kauppaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituksesta. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä määrätyn ajan kuluessa, purkautuu tämä esisopimus.

Jos ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa tämän esisopimuksen voimassaoloaikana, myyjä saa sopimussakkona sopimuksen mukaisen käsirahan 5 500 euroa.

Tässä kohdassa sovitut muodostavat ainoan ja kertakaikkisen korvauksen, johon osapuoli on oikeutettu, mikäli toinen osapuoli kieltäytyy tekemästä lopullista kiinteistökauppaa.

Tätä esisopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Päiväys, allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus